



Neubau des Clubheims

– *Kurzfassung des 1. Zwischenberichts der Baukommission, Jan 2023* –

Autoren: Albrecht Schley (Vorsitz), Ulrike Möhlmann, Lingolf v. Lingelsheim, Sven Hoops, Frank König, Tim Gärtner, Kai von Warburg, Hans-Gerd Heyer, Günter Becker, Matthias Behrens

Seit längerem kommt immer mal wieder die Idee auf, das Clubheim neu zu bauen. Es gibt gute Gründe dafür; zeitgleich erscheint uns der Neubau des Clubheims als ein Kraftakt. Und ein umfangreiches Projekt mit zahlreichen Herausforderungen!

Exemplarisch zum Bestand Ruderbetrieb:

- Heute haben wir zu wenig Platz in den Bootshallen für Ruderboote und Werkstatt. In der Praxis werden heute zahlreiche Boote außerhalb der Bootshallen gelagert. Einzelne Boote müssen auf ein Fremdgrundstück auengelagert werden, das längerfristig nicht mehr zur Verfügung stehen könnte. Sehr beengte Bootslagerung in den Hallen, die unkomfortabel schmal (5,6 m) sind. Eine Ausweitung des Bootsparks ist derzeit nicht möglich (insbesondere Gigboote).
Zukünftig möchten wir alle Boote in den Bootshallen unterbringen können.

Exemplarisch zum Bestand Gebäude:

- Umkleideräume im alltäglichen Sportbetrieb zu beengt. Ebenso Ergometer- und Kraftraum zu beengt und nicht barrierefrei zugänglich. Die Nutzung der Sportgeräte im Clubheim (z.B. Kraftraum, Ergometer) hat sich deutlich entwickelt. Der dafür zur Verfügung stehende Platz ist nicht mehr ausreichend. Es gibt keinen geeigneten Raum für Gymnastik, Gruppenfitnesstraining, Spiele etc.
- Keine Übernachtungsmöglichkeiten für Rudergäste (Trainingslager, Jugendaustausch, Wanderfahrer), diese werden z. B. an den Kanuclub verwiesen.
- Energie hat sich deutlich verteuert. Auch zukünftig ist mit steigenden Energiekosten zu rechnen. Das Clubgebäude stammt auch energetisch gesehen aus einer anderen Zeit. Wir wollen auch in Zukunft die Betriebskosten im Griff halten und müssen dazu in geeignete Maßnahmen investieren.
Zukünftig möchten wir mehr Platz zur Verfügung stellen.

Die Baukommission hat die bisherigen Ergebnisse der Überlegungen zur möglichen Gestalt und Funktion des Clubheims im vorliegenden **1. Zwischenbericht** zusammengefasst.

Vorgehen und grobe Ziele:

- Erkenntnisse sammeln zu den baurechtlichen Bedingungen des Bestands sowie eines Neubaus (Bebauungsplan),
- Zusammenstellen der Nutzungsflächen und des Raumkonzepts in Abhängigkeit der verschiedenen Schwerpunkte der Aktivitäten im Verein.
- Erheben des Bestands des Gebäudes einschließlich der Einsicht in vorhandene Bauzeichnungen,

- Herausarbeiten wesentlicher Varianten als Konzept eines echten Mehrgewinns durch den Neubau,
- Durchführen einer ersten Gründungsuntersuchung als allgemeine Grundlage.

Hier stehen wir heute:

- Der Bestand des Clubgebäudes konnte anhand von diversen Bauzeichnungen, die uns auch durch unser Mitglied Werner Grage zur Verfügung gestellt wurden, dokumentiert werden.
- Die gemeinsam erarbeiteten Kurzberichte aus uns wichtig erscheinenden Themenbereichen zeigen die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche an unseren Ruderverein auf.
- Es wurden die Grundlagen für eine künftige Planung oder auch Erneuerung des Gebäudes erhoben: Ein erstes Neubaukonzept liegt uns als Massenmodell mit maximaler Flächennutzung vor (veröffentlicht in den Info Briefen des Vorstands), ergänzt durch die von der Baukommission seit August 2022 neu zusammengestellten "Pflichtenhefte", das heißt Funktionsbeschriebe.
- Diese Beschriebe dienen auch als Vorbereitung eines noch zu gestaltenden Kommunikations- und Entscheidungsprozesses, da hier vermutlich das größte Mitgliederinteresse besteht.
- Ein grundlegendes Gutachten zur möglichen Gründung des Gebäudes liegt seit dem 22.12.2022 vor. Diesbezügliche Bohrungen wurden am 6. Dezember an den 4 "Hausecken" bis in Tiefen zwischen 6 m und 16 m durchgeführt. Die Ergebnisse sind in erste Überlegungen zum Baukonzept eingeflossen können aber nur vorläufig sein!

Wichtige Annahmen und Fakten:

- Es wird zunächst das Konzept "Neubau" verfolgt, um Grenzen der Machbarkeit oder auch Einsparpotentiale zu erkennen.
- Durch die sehr unterschiedliche Mächtigkeit organischer Weichschichten mit Langzeit-Setzungen kommt für eine zweigeschossige Bauweise mit neuen Lasten vermutlich nur eine Tiefgründung z.B. mit Pfählen in Betracht.
- Die Bauphase wird so kurz wie möglich gehalten. Je nach Bauweise ist mit einer Unterbrechung des Sportbetriebes auf dem RRC-Gelände zwischen 12 und 17 Monaten auszugehen. Damit steht das Grundstück entweder für zwei Winter und die komplette Saison dazwischen, oder von "nach der Regatta" bis "vor der nächsten Regatta" nicht zur Verfügung.

Wünsche und Erwartungen an die Zukunft (Neubau)

- An Stelle eines großen Clubraums soll es die Möglichkeit geben, einen multifunktionalen Raum zu gestalten für größere Veranstaltungen und Sport (Gymnastik und Fitness), mindestens 120 m² (optional 180 m²). Zusätzlich sollte ein kleiner Clubraum bestehen, der für die täglichen Ruder- und Mitgliederaktivitäten (ohne Umräumen) zur Verfügung steht.
- Die Anordnung der Bootshallen sollen im Erdgeschoss zusammengehörig und Richtung Südwesten zum Grundstück Oldenburg erfolgen, um auch den direkten Zugang zu einem zunächst nicht verlegbaren Schwimmsteg zu behalten.
- Die bisherigen Nutzungsflächen für Küche und Lager wurden überprüft und im Wesentlichen funktional bestätigt. Voraussetzung dafür ist, es werden weiterhin Großveranstaltungen stattfinden.
- Kann das Clubheim noch mehr Begegnung Stätte sein indem es nicht mehr nur groß, sondern vielgestaltiger wird? Vielleicht regelmäßiger als echter Treff ergriffen wird, um im Sommer das Licht, das Glitzerwasser und die Menschen aller Art zu genießen? Vielleicht sind dann verstärkt Vernetzungen mit der nahen gelegenen Stadt mit deren Einrichtungen möglich?!